

Lionella Maggi è il primo Presidente donna nella storia di FIMAA Milano, il Collegio degli Agenti d’Affari in Mediazione che nel 1945 fu fondato da un gruppo di operatori del settore fra i quali anche il nonno di Lionella, **Pietro Maggi**, e fu poi presieduto qualche anno dopo dal padre di Lionella, **Giuseppe Maggi**. La presidente di FIMAA Milano è l’erede dell’impresa di famiglia che da tre generazioni (dal 1922) opera sul mercato dell’intermediazione di immobili e aziende. *“Il mercato è cambiato completamente, ha vissuto due fasi di evoluzione fondamentali, la prima una ventina d’anni fa con la diffusione del franchising e la seconda e più grossa negli ultimi 8-10 anni con l’ingresso di fondi, della finanza, dei grossi investitori. Oggi - prosegue la Presidente FIMAA Milano - chi fa il nostro lavoro è diventato un “artigiano altamente specializzato”. Le conseguenze di questi cambiamenti sono state registrate dal mercato. I prezzi erano aumentati fuori da logiche di mercato e non in linea con il prodotto, adesso il mercato è più riflessivo, i tempi di intermediazione sono più lunghi. Però - sottolinea Lionella Maggi - non c’è crollo, non ci sono questi segnali, semplicemente si ritorna all’investimento immobiliare di medio-lungo periodo come è sempre stato, sta finendo il periodo della speculazione a breve termine come accadeva negli ultimi anni”*. Questi sono riflessi di una tendenza che si manifestano prima di tutto proprio a Milano: *“Milano si muove più velocemente, sia quando sale sia quando scende. Qui c’è molta offerta, il mercato è libero, c’è molta concorrenza e proprio per questo gli agenti immobiliari diventano un punto di riferimento prezioso e qualificato soprattutto se iscritti ad una Associazione di Categoria come FIMAA Milano, che ha un preciso codice di autodisciplina, che propone modulistica a tutela delle parti, che verifica l’effettiva copertura assicurativa degli associati - obbligatoria per legge - e che investe in oltre 1.000 ore di formazione ogni anno”*. In merito all’assegnazione dell’ **EXPO 2015** alla città di Milano, Lionella Maggi commenta una ricerca condotta dall’Ufficio Studi FIMAA Milano con **OSMI - Borsa Immobiliare** su dati **Fondazione Cariplo**: *“L’EXPO porterà grosse trasformazioni nel capoluogo lombardo e sulla direttiva verso l’area espositiva, individuata nei pressi della nuova Fiera di Rho-Però. Turisti, city users e residenti, in numero molto più ampio di quanto accadeva ora, utilizzeranno le stesse risorse, alcune delle quali sono state progettate appositamente per la manifestazione mentre altre erano già state previste e alcune sono in fase di realizzazione; in ogni caso tutte troveranno nell’EXPO un impulso decisivo. Le principali ricadute economiche previste riguardano il settore turistico: i visitatori attesi per l’EXPO vanno da un minimo di 15 ad un massimo di 25 milioni per i 4 mesi della manifestazione. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, in Provincia è ipotizzabile che si verifichi una più marcata spinta verso l’alto dei prezzi di appartamenti nei pressi delle nuove fermate di metropolitana, in base ad un’altra analisi condotta quando vennero in-*



Lionella Maggi
Presidente
FIMAA Milano

Milano verso EXPO 2015

Dati dell’Ufficio Studi FIMAA Milano

augurate le fermate di Famagosta (per Assago) e di Maciachini. In questi casi sembra emergere una tendenza ad un deciso rialzo dei prezzi indipendentemente dalla distanza dal centro città delle nuove fermate. Anche per l’affitto è ipotizzabile un rialzo generalizzato dei canoni di locazione di appartamenti legato ad una nuova domanda messa in moto dalla nuova occupazione che dovrebbe assecondare anche i trend di mercato (negli ultimi anni si è assistito, infatti, ad una stabilità dei canoni di locazione abitativi). Infine per gli immobili di impresa si può prevedere un rilancio di alcune aree della città per una crescita della domanda di alcune tipologie di negozi. Per gli uffici il processo di terziarizzazione che accompagnerà la realizzazione dell’evento dovrebbe fare incrementare la domanda di affitto di locali di medie dimensioni. La casa è una componente essenziale della famiglia, un elemento cardine per la stabilità della famiglia e delle imprese. Ed è ancora oggi la miglior forma di investimento: è una specie di investimento pensionistico in quanto, quando ad esempio una coppia termina di pagare il mutuo e non deve pagare un affitto in quanto proprietaria di casa, si garantisce di non dover intaccare con questo tipo di spese l’importo già probabilmente ridotto della propria pensione...”